



Pautas para la selección de residentes de crédito tributario y convencional - Revisado

2/2/2021

Alltrade Property Management es una empresa de administración de propiedades dedicada a brindar viviendas de calidad a sus residentes mediante la administración de la propiedad de manera eficiente y diligente. La política de Alltrade Property Management es proporcionar vivienda en condiciones de igualdad de oportunidades. No discriminamos de ninguna manera, incluidos, entre otros, por raza, religión, color, sexo, estado familiar, origen nacional, minusvalidez, discapacidad, orientación sexual, identidad de género, estado de indigencia, servicio militar previo, fuente legal de ingresos e historial de condena o historial de arrestos.

Proceso de solicitud

1. Si un solicitante busca la reconsideración dentro de los treinta (30) días posteriores a la denegación, no se deberá pagar una tarifa de solicitud adicional, pero es posible que se necesite tiempo adicional para procesar la solicitud.
2. Si bien Alltrade acepta solicitudes escritas, para acelerar el proceso, Alltrade prefiere que los solicitantes presenten solicitudes en línea a través del sitio web de Alltrade: alltradeproperties.com
3. Alltrade no eximirá las tarifas de solicitud a solicitud de cualquier individuo u organización. Las tarifas de solicitud sólo se eximirán si hay una exención especial de tarifas de solicitud anunciada públicamente.

Presentación de la solicitud

1. Una solicitud de alquiler no se considera completa hasta que se haya firmado y se haya presentado toda la documentación requerida.
2. El solicitante debe responder todas las preguntas del formulario de manera completa y honesta. Las solicitudes incompletas no serán procesadas.
3. Alltrade verificará los ingresos y el empleo de su hogar, verificará su informe crediticio a través de AmRent u otro servicio similar, realizará una verificación de antecedentes y verificará que no haya factores descalificadores. Si es necesario, Alltrade puede verificar el historial de empleo y / o alquiler.
4. Si alguna de las verificaciones no confirma que cumple con los criterios de Alltrade, Alltrade rechazará su solicitud.
5. Nos esforzaremos por procesar todas las solicitudes dentro de dos días laborables, siempre que hayamos recibido toda la documentación de solicitud requerida. Sin embargo, puede tomar varios días dependiendo de la rapidez con la que Alltrade pueda verificar la información que usted proporcionó.
6. Si se rechaza una solicitud, se notificará al solicitante por escrito y se le proporcionarán las razones por las que se rechazó la solicitud.
7. Todos los solicitantes tienen derecho a recibir una copia de los resultados de la evaluación hasta 60 días después de la fecha de la evaluación. Los solicitantes deben obtener este informe directamente del proveedor de la evaluación.

Aplicaciones aprobadas y condicionales

1. Alltrade aceptará un depósito de seguridad para reservar una unidad del primer solicitante calificado con una solicitud condicional o aprobada. El primer depósito de seguridad recibido reservará la unidad.

2. Alltrade continuará aceptando y procesando solicitudes en una unidad hasta que se reciba un depósito de seguridad.
3. Una vez que se acepta al solicitante, el depósito de seguridad se debe de inmediato para asegurar la unidad. En ese momento, se programa una fecha de mudanza.
4. Los depósitos no son reembolsables a los residentes que opten por no tomar una unidad. Un solicitante firmará un documento indicando que el depósito no es reembolsable si el solicitante no firma un contrato de arrendamiento y / o toma posesión de la unidad.
5. Si se determina que una solicitud se encuentra dentro del rango que se determina que es condicional, un solicitante puede recibir acuerdos de contraoferta que incluyen un depósito de seguridad más alto, el agregado de un codeudor calificado o una unidad alternativa que se ajuste a los criterios de la relación entre el alquiler y los ingresos.
6. Si se encuentra que un solicitante se encuentra dentro del rango que se determina que es condicional y elige agregar un codeudor calificado, el codeudor debe presentar una solicitud y someterse a una evaluación según el proceso estándar. Si se aprueba el codeudor, se aprobará la solicitud. Si el codeudor es condicional, la solicitud será condicional.

Solicitudes agrupadas

1. Todos los solicitantes deben calificar para que se apruebe una solicitud agrupada.
2. Si se niega a uno o más de los solicitantes en una solicitud agrupada, se rechazará a todos los solicitantes debido al co-solicitante fallido.
3. Si uno o más de los solicitantes en una solicitud agrupada es condicional, todos los solicitantes serán condicionales.
4. Cualquier solicitante que sea aprobado individualmente pero rechazado debido a un co-solicitante debe esperar 30 días para volver a presentar la solicitud y debe volver a presentar la solicitud sin los co-solicitantes denegados.

Criterios de selección del solicitante

Los criterios de selección se aplicarán de manera uniforme a todos los solicitantes. La consideración de circunstancias atenuantes se considerará en el proceso de selección, pero debe ser aprobada por un Gerente Regional.

Todas las solicitudes serán revisadas para asegurarse de que los solicitantes cumplan con los criterios de Alltrade para cada uno de los siguientes:

1. Ingresos/deuda;
2. Historial de crédito;
3. Antecedentes penales; y
4. No hay otros descalificadores automáticos.

Ingresos/deuda

1. Para propiedades convencionales, Alltrade evaluará la solicitud en función de los ingresos familiares **netos** combinados (sueldo neto) de los solicitantes.
 - a. Para las propiedades de crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos, Alltrade evaluará la solicitud en función del ingreso familiar **bruto** combinado de los solicitantes y de acuerdo con las pautas de ingresos federales, estatales y locales.
2. El ingreso **neto** de un solicitante debe ser al menos tres (3) veces el monto del alquiler de la unidad solicitada. A esto se le llama relación alquiler / ingresos y se calcula dividiendo los ingresos por el alquiler. Por ejemplo, si una

persona está solicitando un alquiler de apartamento convencional por \$ 500.00 y gana \$ 1,600.00 como salario neto, la relación alquiler / ingreso es $\$ 1,600.00 / \$ 500.00 = 3.2$.

- a. Para las propiedades de crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos, la relación entre el alquiler y los ingresos se determina en función del ingreso **bruto** del hogar.
3. Si un solicitante tiene una relación entre el alquiler y los ingresos de 2.5 a 2.99, el solicitante se considerará condicional y debe completar una verificación de propietario.
4. Se le negará a un solicitante con una relación de renta / ingreso menor a 2.5 a menos que el solicitante tenga un bono de vivienda u otra asistencia de alquiler estable y documentable que cubra la duración del contrato de arrendamiento. Estas instancias deben ser aprobadas por un Gerente Regional.

Historial de crédito

Se dará prioridad a la actividad crediticia actual sobre la actividad crediticia anterior. Todas las obligaciones de alquiler y los servicios públicos deben pagarse en su totalidad. Las facturas médicas y los préstamos estudiantiles no se considerarán al examinar el historial crediticio. La falta de historial crediticio no es una descalificación automática.

Descalificadores automáticos del historial de crédito

1. Cualquier quiebra abierta o cualquier quiebra dentro de los tres (3) años anteriores
2. Cualquier cobro de apartamento impago o alquiler anterior
3. Incapacidad para poner los servicios públicos a nombre del solicitante
4. Cualquier sentencia de desalojo dentro de los últimos siete (7) años. La documentación de un demandante en una acción de desalojo que confirme que el desalojo fue desestimado y que se pagaron todas las deudas se tomará en consideración al procesar la solicitud.
 - a. Los solicitantes pueden enviar con la solicitud una carta de un administrador de casos que confirme su participación actual y satisfactoria en una agencia de servicios sociales o un programa gubernamental donde se brinda administración de casos. Al recibir esta carta, el personal de arrendamiento de Alltrade llevará a cabo una evaluación individualizada del historial de juicios de desalojo del solicitante. Cuando se recibe una carta de un administrador de casos, esta documentación se tendrá en cuenta al procesar la solicitud y un historial de sentencias de desalojo no se considerará un descalificador automático. Estas instancias deben ser aprobadas por un Gerente Regional.
5. Cualquier información falsa o engañosa proporcionada por un solicitante en la solicitud por escrito, u omisión de un hecho material
6. Los registros de destrucción, obligaciones de alquiler constantemente atrasadas o impagas, desalojos, actividad policial o malos hábitos de limpieza que generan riesgos para la salud y la seguridad son motivos para denegar la solicitud
7. Puntajes de crédito de 450 o menos
8. Los puntajes crediticios entre 451 y 549 se consideran condicionales

Criterios de admisión de antecedentes penales

Alltrade ha establecido una política para denegar todas las solicitudes en las que el solicitante o cualquier miembro del hogar han sido condenados por cierta actividad delictiva. Para todas las solicitudes consideradas condicionales o denegadas debido a antecedentes penales, el personal de Alltrade realizará una evaluación individualizada. Los solicitantes tienen derecho a solicitar una adaptación razonable. Los solicitantes pueden presentar con la solicitud evidencia de circunstancias atenuantes, si los criterios de admisión prevén una evaluación individualizada de la actividad criminal específica del solicitante. Las actividades que serán motivo de denegación de la solicitud son las siguientes:

1. Cualquier arresto o condena donde la ley estatal y / o federal prohíba que la persona sea elegible para vivienda pública y otras viviendas subsidiadas por el gobierno federal.
2. Cualquier condena por delito grave o adjudicación que no sea la absolución dentro de los diez (10) años, que involucre cualquier condena en la que la persona se considere un "delincuente violento" según KRS 439.3401.

Un delincuente violento significa cualquier persona que haya sido condenada o declarada culpable de la comisión de un delito capital, un delito mayor de Clase A; un delito mayor de Clase B que involucra la muerte de la víctima o una lesión física grave a la víctima, un delito descrito en KRS 507.040 o 507.050 donde el delito involucra el asesinato de un oficial de paz, bombero o personal de servicios médicos de emergencia mientras el oficial de paz, bombero, o el personal de los servicios médicos de emergencia estaba actuando en el cumplimiento de su deber. Un delito grave de clase B que involucra un intento criminal de cometer asesinato según KRS 506.010 si la víctima del delito es un oficial de paz, un bombero o un personal de servicios médicos de emergencia claramente identificable que actúa en el cumplimiento del deber, independientemente de si se produce una lesión. La comisión o intento de comisión de un delito sexual grave descrito en el Capítulo 510 de KRS: uso de un menor en una actuación sexual como se describe en KRS 531.310; promover el desempeño sexual de un menor como se describe en KRS 531.320; transacción ilegal con un menor en primer grado como se describe en KRS 530.064 (1) (a). Trata de personas bajo KRS 529.100 que involucra actividad sexual comercial donde la víctima es un menor de edad; abuso criminal en primer grado como se describe en KRS 508.100. Robo en primer grado acompañado de la comisión o intento de comisión de un asalto descrito en KRS 508.010, 508.020, 508.032 o 508.060. Robo en primer grado acompañado de una comisión o intento de comisión de secuestro según lo prohibido por KRS 509.040; o robo en primer grado. Cualquier condena o declaración de culpabilidad por cualquier delito que implique un delito grave de incendio provocado o cualquier condena o declaración de culpabilidad por delito grave.

3. Cualquier condena o adjudicación por delito mayor que no sea la absolución dentro de los diez (10) años, que implique robo en primer grado acompañado de la comisión o intento de comisión de un asalto descrito en KRS 508.010, 508.020, 508.032 o 508.060; robo en primer grado acompañado de una comisión o intento de comisión de secuestro según lo prohibido por KRS 509.040; o robo en primer grado; cualquier condena o declaración de culpabilidad por cualquier delito que implique un delito grave de incendio provocado o cualquier condena o declaración de culpabilidad por delito grave.
4. Cualquier condena o adjudicación que no sea la absolución dentro de los tres (3) años, que implique una condena por actividad delictiva relacionada con las drogas para la fabricación o producción de metanfetamina en las instalaciones de una vivienda con asistencia federal; durante tres años a partir de la fecha del desalojo, el miembro del hogar ha sido desalojado de una vivienda con asistencia federal por antecedentes penales relacionados con las drogas.
5. Ofensores sexuales de por vida. Si durante el contrato de arrendamiento del solicitante, Alltrade descubre que alguien en el hogar ha sido incluido en el registro de delincuentes sexuales de por vida, comenzarán los procedimientos legales para rescindir el arrendamiento.

Oficina de Control de Activos Extranjeros (OFAC)

Algunas propiedades, según lo indique el prestamista, pueden requerir una evaluación de todos los miembros del hogar mayores de 18 años, a través de la Oficina de Control de Activos Extranjeros (OFAC). Si hay una coincidencia, el solicitante será descalificado. Si durante el contrato de arrendamiento del solicitante, Alltrade descubre que alguien en el hogar ha sido incluido en la lista de sanciones de la OFAC, los procedimientos legales comenzarán para terminar el arrendamiento. Las verificaciones de la OFAC se realizarán una vez más en la renovación del contrato de arrendamiento.

Alltrade ha establecido una política para denegar todas las solicitudes en las que el solicitante o cualquier miembro del hogar figuran en el sitio web de la OFAC. Para cualquier coincidencia encontrada, el personal de Alltrade realizará una evaluación individualizada. Los solicitantes pueden presentar con la solicitud evidencia de circunstancias atenuantes, si los criterios de admisión prevén una evaluación individualizada de la actividad criminal específica del solicitante.

Estándares de ocupación

Nuestro objetivo es evitar el hacinamiento y el desgaste indebido de las propiedades de alquiler. Alltrade cumplirá con los estándares estatales de ocupación con respecto a los pies cuadrados en relación con la cantidad de personas que pueden residir en una propiedad. Usamos las pautas generales a continuación. Sin embargo, los solicitantes tienen derecho a solicitar una adaptación razonable.

<u>Tamaño del dormitorio</u>	<u>Máximo de personas por hogar</u>
<u>0</u>	<u>1</u>
<u>1</u>	<u>2</u>
<u>2</u>	<u>4</u>
<u>3</u>	<u>6</u>

Codeudores

Si un solicitante no cumple con uno o más de los criterios anteriores, aún puede ser elegible para una unidad de alquiler si puede conseguir un tercero para garantizar el contrato de arrendamiento. Los "codeudores" o "garantes" deben estar relacionados con al menos uno de los solicitantes. Es preferible que los codeudores residan en el mismo estado que los solicitantes. El codeudor debe presentar una solicitud por escrito junto con la tarifa de solicitud y debe pasar los criterios del proceso de selección como cualquier otro solicitante. La relación entre ingresos y alquiler debe ser (seis) 6 veces el alquiler. Si el codeudor no puede venir a una oficina de Alltrade en persona, la solicitud firmada debe estar certificada ante notario. Todos los codeudores deben ser aprobados por un Gerente Regional. Un codeudor será un arrendatario y deberá firmar un contrato de arrendamiento y cumplir con todas las obligaciones descritas en el contrato de arrendamiento. Si el codeudor no puede ir a una oficina de Alltrade en persona, el contrato de arrendamiento firmado debe estar notariado.

Estatus de refugiado

Los solicitantes que tengan estatus de refugiado y / o estén recibiendo servicios de administración de casos y / o asistencia de alquiler a través de una agencia de servicios sociales reconocida no tendrán que presentar una solicitud. Requeriremos una copia del I-9 de cada miembro de la familia al momento de su llegada a la unidad.

Apelaciones y reclamos

Si alguien cree que ha ocurrido un acto de discriminación, consulte la Política de Reclamos de Alltrade que se encuentra en el sitio web de Alltrade. Puede presentar su queja por escrito o enviar una solicitud de una copia de la Política de Reclamos de Alltrade a info@alltradeproperties.com.

A los solicitantes que sean rechazados se les asignarán catorce (14) días para disputar la denegación. Para disputar la denegación de una solicitud, el solicitante debe presentar la disputa por escrito o solicitar una reunión por escrito dentro de los 14 días.

Formulario de reconocimiento de las pautas de selección de residentes

Al firmar a continuación, todos los solicitantes certifican que se les ha proporcionado una copia de las pautas de selección de residentes, que se les ha brindado la oportunidad de hacer cualquier pregunta relacionada con las pautas de selección de residentes, que se les ha notificado que las pautas de selección de residentes están disponibles en el sitio web de Alltrade y que tienen derecho a una copia de estas pautas de selección de residentes.

FIRMA DEL SOLICITANTE

X _____ FECHA: _____

FIRMA DEL SOLICITANTE

X _____ FECHA: _____

FIRMA DEL SOLICITANTE

X _____ FECHA: _____

FIRMA DEL SOLICITANTE

X _____ FECHA: _____

FIRMA DEL SOLICITANTE

X _____ FECHA: _____

Alltrade Property Management
710 Barrett Ave Suite 201
502-562-1985
Louisville, KY 40204
info@alltradeproperties.com
alltradeproperties.com